بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الأستاذ المستشار/ رئيس محكمة القضاء الإداري

تحية طيبة وبعد

مقدمه لسيادتكم السيد/ **...............** والمقيم .... النزهه – القاهره – ومحله المختار مكتب/ يحيى سعد المحامى بالنقض والادارية العليا ٤٣أ شارع قصر النيل القاهرة

ضـــــــد

١ -السيد/ محافظ القاهرة بصفته

٢- السيد /رئيس .... بصفته

ويعلنا بهيئة قضايا الدوله ٤٢شارع جامعة الدول العربيه ميدان مصطفى محمود - قسم الدقى محافظة الجيزه

ويتشرف بعرض الاتى

يمتلك الطاعن العقار المقام علي القطعه رقم............... محافظة القاهرة والصادر له ترخيص بناء رقم .... من حى السلام ثان ....

وقد تضمن الترخيص بناء عماره سكنيه مكونه من بدروم جراج ودور ارضى – وخمسة ادوار سكنيه متكرره بكل دور ثلاث شقق سكنيه وغرف سطح خدمات

ولما كان الطاعن لديه الرغبة في تعلية هذا العقار كنظيره من العقارات المجاورة التي تم ترخيصها أرضي واحدى أدوار متكرره على النحو الذى سنوضحه فيما بعد حيث ان العقار **يطل على ميدان وطريق متصل بفراغ حديقه لها صفة الدوام** مساحتها ٢٥٠٠م٢ تقريبا

فقد تقدم بطلب الى السيد /اللواء نائب محافظ القاهره للمنطقتة الشرقيه وفقاً للنموذج الوارد باللائحة التنفيذية للقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨وذلك بطلب تعديل الترخيص **ليكون دور ارضى واحدى ادوار متكرره اسوه بباقى العقارات المجاوره ذلك انه يحق له الحصول على رخصه تعليه لاقصى ارتفاع بما لا يزيد على ٣٦ مترا عملا بنص الماده ١٥ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك قرار محافظ القاهرة رقم ....**

وكان ذلك بواسطة مهندس إستشاري وكيلاً عن الطالب والذي أرفق بالطلب المذكور -عملا باحكام قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٣ -الرسومات الهندسية المعتمدة وصور مستندات الملكية وصورة الترخيص السابق للعقار وكذا شهادة صادرة من مكتب هذا المهندس الإستشاري الذي له خبرة في هذا المجال لا تقل عن خمسة عشر سنة تفيد بأن النظام الإنشائي للمبني وأساساته يتحمل أعمال التعلية المطلوبة واحتوت هذه الشهاده على ما يفيد معاينة العقار وفحص ودراسة المبنى وكان الطالب علي كامل الإستعداد لتنفيذ كافة الإجراءات المطلوبة لهذه التعلية ودفع جميع المبالغ المطلوبة لإصدار هذا الترخيص

إلا أنه فوجيء برد مدير منطقة الاسكان بحى .... بأن القطعه المقام عليها العقار المراد تعليته تطل على شارع بعرض ١٢ متر فقط **(دون ان يقوم بحساب الفراغ المتصل بالشارع وهو الميدان والحديقه المتصلان بعرض الشارع ولهما صفة الدوام فيكون عرض الشارع اكثر من ٧٥ مترا** وليس ١٢م كما ذكر رد منطقة الاسكان

مما حدا به الى ان يتقدم للجة التوفيق في بعض المنازعات المختصه عملا باحكام القانون رقم٧لسنة ٢٠٠٠وقيد الطلب برقم .... لسنة .... وتحدد له جلسة وبهذه الجلسه قررت اللجنه ....

ولما كان الموقف الذى اتخذه المطعون ضدهما يمثل قرارا سلبيا يستوجب الالغاء للاسباب التاليه :-

أولا :-مخالفة القرار المطعون عليه لقرار محافظ القاهرة رقم .... لسنة ....بشان الارتفاعات القصوى للأبنية:-

تنص الماده ١٥ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن إصدار قانون البناءعلى انه :-

"تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون وفي حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، **ويصدر بها قرار من المحافظ المختص** وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التي لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً، ....."

وتنص الماده ٤٣ من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء الموحد على انه :
" يشترط في حالات التعلية الإلتزام بقواعد الإرتفاع والإشتراطات التخطيطية والبنائية السارية ، علي أن يسمح الهيكل الإنشائي للمبني وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة ، وذلك طبقاً للضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية "

وبناء على ذلك صدر قرار محافظ القاهرة رقم .... لسنة ..... الصادر بتاريخ .... والمنشور بتاريخ .... في الوقائع المصرية بشأن الارتفاعات القصوى للأبنية

والذى تضمنت الماده الثانية من هذا القرار على انه :-

عند تحديد الارتفاع الأقصى للبناء على النحو الوارد بالمادة (١٥) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ .....يتم قياس وتحديد الارتفاعات على النحو التالي: (أ) .... (ب) ......

(ج) يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان القواعد الآتية بما لا يزيد الارتفاع الكلي للمبنى عن ٣٦ مترًا:

إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين ....إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران ....

إذا كان البناء يقع على ميدان كما في الشكل (٥) فيكون ارتفاعه مساويًا مرة ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطي تنظيم المباني المتقابلة على الميدان."

(مرفق صورة رسميه من هذا القرار بحافظة مستنداتنا)

وهديا بما تقدم **وكان البناء موضوع الطعن يقع على ميدان متصل بفراغ له صفة الدوام وعرض الشارع بما فيه الفرغ الذى يطل على الميدان حولى ٧٥ م خمسه وسبعون مترا** وليس ١٢ مترا **وان متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطي تنظيم المباني المتقابلة على الميدان حوالى ٧٥م٢** ومن ثم يحق للطاعن ان يطلب تعلية العقار موضوع الطعن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين متراً **عملا بنص الماده ١٥ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وقرار محافظ القاهره رقم محافظ القاهرة رقم .... لسنة .... بشأن الارتفاعات القصوى للأبنية**

لاسيما وان حى .... اصدر عدة تراخيص للعقارات المجاوره للعقار موضوع هذا الطعن وسمح لها بالبناء على دور ارضى **واحدى عشر ادوار متكرره ومنها على سبيل المثال :-**

١- القطعه ....المجاوره للقطعه موضوع التداعى صدر **لها الترخيص رقم ...... لسنة ......بيناء بدروم وجراج ودور ارضى واحدى عشر دور متكرر فوق الارضى**

٢- القطعه رقم .... في ذات الشارع الكائن به القطعه موضوع التداعى صدر **لها الترخيص رقم .... لسنة .... ببناء بدروم وجراج ودور ارضى واحدى عشر دور متكرر فوق الارضى**

٣- القطعه رقم .... في ذات الشارع الكائن به القطعه موضوع التداعى **صدر لها الترخيص رقم...... لسنة .... ببناء بدروم وجراج ودور ارضى وعشرة أدوار متكرر فوق الارضى**

٤- القطعه رقم .... المجاوره للقطعه موضوع التداعى **صدر لها الترخيص رقم .... لسنة .... ببناء بدروم وجراج ودور ارضى واحدى عشر دور متكرر فوق الارضى**

كما صدرت العديد من القرارات الوزاريه في مختلف المحافظات بشأن حصول العقار المطل على ميدان او حديقه لها صفة الدوام على اقصى ارتفاع ومنها على سبيل المثال ؛-

١- **قرار محافظ البحيرة رقم .... لسنة ....** الصادر بتاريخ .... والمنشور بتاريخ .... في الوقائع المصرية والذى تضمنت المادة الثانيه منه انه لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان **يجب أن تتوافر فى الأبنية الاشتراطات الواردة فى البنود الآتية:**

يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلافه القواعد الآتية بما لا يزيد الارتفاع الكلي للمبنى عن ٣٦ مترا: (أ)...(ب) .....(ج) **إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة** أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرها مما لها صفة الدوام يصل ارتفاع البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطي التنظيم ....(هـ) **إذا كان البناء يقع على ميدان فيكون ارتفاعه مساويا مرة ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطي تنظيم المباني المتقابلة المطلة على الميدان**

٢- **هذا فضلا عن صدور كتاب الهيئة العامه للتخطيط العمرانى رقم .... لسنة ....** لمحافظ بورسعيد والذى تضمن بأنه مسموح البناء لاقصى ارتفاع إذا كان **العقار يقع على طريق متصل بفراغ دائم كحديقة** أو نهر أو خط سكة حديد أو بحر وما شابه ذلك أن يصل ارتفاع البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطي التنظيم بحد أقصى ٣٦ مترا

ومن ثم يعد قرار جهة الاداره بعدم منح الطاعن رخصة تعليه للعقار الموضح سلفا قرارا سلبيا يجوز الطعن عليه بدعوى الالغاء

و تطبيقاً قضى بأن :

إختصاص الجهه المختصة بشئون التنظيم في منح تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال المنصوص عليها في القانون ...أو تعديلها هو إختصاص مقيد ومخصص الأهداف – الهدف الذي تغياه المشرع من اشتراط الحصول علي ترخيص هو التحقق من مطابقة هذه المباني والأعمال للأصول الفنية والهندسيه والمواصفات العامه في المجالات المعمارية والإنشائية وذلك في ضوء المستندات والرسومات – إذا ما ثبت لجهة الإدارة مطابقة ذلك لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذه له - وجب عليها إصدار الترخيص المطلوب - بعد مراجعته واعتماد أصول المستندات وصورها وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم طلب الترخيص – الأثر المترتب علي ذلك : لا يجوز لجهة الإدارة رفض منح الترخيص لأسباب أخري لا يدخل تقديرها في مجال إختصاصها "

[الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٧ ق ، جلسة ١٩٨٥/١/١٩]

وحيث أن هذا القرار المطعون عليه قد صدر بالمخالفة لحق كفله القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ **وقرار محافظ القاهره رقم .... لسنة .... بشأن الارتفاعات القصوى للأبنية الصادرسند هذه الدعوى الأمر الذى يوصم قرارها بعدم المشروعية بالإمتناع عن إصدار الترخيص بالتعلية للعقار المذكور بصدر هذه الصحيفة فكان الطعن عليه متفقاً وصحيح حكم القانون متعيناً إلغائه** .

ولما كانت حالة العقار المطلوب إصدار رخصة بتعليته تسمح بالتعلية المطلوبة بشهادة أحد المهندسين الإستشاريين الذين لهم خبرة وباع طويل في الهندسة المدنية تجاوز الخمسة عشر عاماً الأمر الذي يبين

بوضوح وجلاء ان القرار المطعون عليه قد صدر البيان صدر مخالفاً لقوانين البناء ويعد تعسفاً في أستعمال السلطة التي تم منحها فقط للسيد المحافظ في تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته من الحد الأقصي للإرتفاع بقرار يصدر من سيادته ولم يعطي القانون ذلك الحق لجهه أخري كرئيس الحي أو مهندسيه ، فحتي هذا القيد الذي تم منحه القانون للمحافظ لم يتم إصدار ثمة قرار من سيادته تمنع إصدار مثل هذا الترخيص أو وضع قيد في مدينة المقطم يقيد به الإرتفاعات بدليل أن من العقارات كما سبق البيان تم تم صدور ترخيص لها أرضي وأحدى عشر أدوار من العقارات المجاورة

لاسيما وان أن العقار المطلوب إصدار رخصة بتعليته يجاوره من العقارات الكثير التي صدر لها ترخيص بناء احدى عشر أدوار كاملة فمن باب أولي كان يقتضي علي الحي تطبيق مبدأ المساواة والمعاملة بالمثل وإلا فقد أخطأ في تطبيق القانون وتعسف في استعمال سلطته .

ومن ثم يحق للطالب معه إستصدار حكم بإلغاء القرار السلبي الصادر بالإمتناع عن إصدار الترخيص بالتعليه ستة أدوار أخري إستكمالاً للترخيص رقم .... لسنة ....حى .... مع مايترتب علي ذلك من آثار

<u>عن طلب وقف التنفيذ</u>ومن حيث إنه يشترط للقضاء بوقف تنفيذ القرار الإدارى توافر ركنين مجتمعين :

<u>الأول:- ركن الجدية:</u> بأن يكون ادعاء الطالب قائما بحسب الظاهر من الاوراق على أسباب يرجح معها الحكم بإلغاء القرار المطعون فيه عند الفصل في الموضوع

<u>الثاني: ركن الاستعجال:</u> بأن يترتب على تنفيذ القرار المطعون فيه أو الاستمرار في تنفيذه نتائج يتعذر تداركها،فيما لو قضي بإلغائه

في هذا المعنى الحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٤٨٩ لسنة ٦٥ق من الدائرة الأولى بمحكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠١٢/١/٣ .

<u>فأما عن ركن الجدية</u> لما كان القرارالمطعون عليه ، حال كونه قد صدر مخالفا للقانون ولقرار محافظ القاهره رقم ....لسنة .... بالاضافه للاسباب الاخرى الموضحه تفصيلا بصدر هذه الصحيفه وهي أسباب تتكامل جميعاً لكي توفر ركن الجدية المطلوبة لوقف تنفيذ القرار الطعين.

<u>وأما عن ركن الاستعجال</u> فيتوافر فى الخطر الداهم الذى يواجهه الطاعن نتيجه حرمانه من الانتفاع بعقاره بدون وجه حق والاستفاده من تعليته وفقا للقانون ولقرار محافظ القاهره اسوة بباقى العقارات المجاوره في الحالة الاقتصادية الراهنة وهى امور يتعذر تداركها فيما لو ظل القرار المطعون عليه ساريا لا سيما وانه لا يجوز لجهة الإدارة أن تصادر على النصوص التشريعية عند تطبيقها على الأشخاص ،

<u>لـــــــــــذلك</u>

يلتمس الطاعن بصفته / تحديد أقرب جلسة لنظر الطعن ملتمسا الحكم : -

<u>أولا</u>: بقبول الطعن شكلا.

<u>ثانيا</u>: **<u>وبصفة مستعجلة</u>** الحكم بوقف تنفيذ القرار السلبي بإمتناع المطعون ضدهم عن إصدار الموافقه على تعديل ترخيص البناء رقم .... لسنة ....الصادر من حى .... للعقار المقام علي القطعه رقم{..........}بلوك رقم{............} تقسيم .... قسم .... - محافظة القاهرة وذلك بتعلية العقار ليصبح بدروم وجراج واحدى عشر ادوار متكرره . مع مايترتب علي ذلك من آثار . مع الزام جهة الاداره بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه

<u>ثانياً</u> : **<u>وفي الموضوع</u>** الحكم بإلغاء القرار السلبي بإمتناع المطعون ضدهم عن إصدار الموافقه على تعديل ترخيص البناء رقم .... لسنة ....الصادر من حى .... للعقار المقام علي القطعه رقم{..........}بلوك رقم{............} تقسيم .... قسم .... - محافظة القاهرة وذلك بتعلية العقار ليصبح بدروم وجراج واحدى عشر ادوار متكرره . مع مايترتب علي ذلك من آثار . مع الزام جهة الاداره بالمصروفات ومقابل اتعاب المحاماه

.

محافظة القاهرة

قرار محافظ القاهرة

بشأن الارتفاعات القصوى للأبنية

محافظ القاهرة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ؛

وعلى قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

بشأن الاشتراطات البنائية المؤقتة لمحافظة القاهرة ؛

وعلى كتاب السيد وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق ورئيس لجنة متابعة تطبيق قانون البناء

قـــرر :

مادة ثانية - عند تحديد الارتفاع الأقصى للبناء على النحو الوارد بالمادة (١٥) من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ (لا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً) ، ودون الإخلال بالاشتراطات البنائية الخاصة بالارتفاعات لبعض المناطق يتم قياس وتحديد الارتفاعات على النحو التالى :

(جـ) يشترط لحساب الارتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان القواعد الآتية بما لا يزيد الارتفاع الكلى للمبنى عن ٣٦ متراً :

إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متقابلين أو غير متقابلين كما فى الشكل رقم (١) والشكل رقم (٢) ويختلف عرضهما أو أكثر من طريقين فيكون ارتفاع البناء مساويًا مرة ونصف أكبر الطريقين عرضًا .

إذا كان البناء يقع على شطف أو دوران عند تلاقى طريقين أو أكثر كما فى الشكل (٣) والشكل (٤) يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء من تقاطع محورى الطريقين المطل عليهما البناء وبما لا يقل عن مرة ونصف عرض الطريق الأكبر .

إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى الشكل (٥) فيكون ارتفاعه مساويًا مرة ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطى تنظيم المبانى المتقابلة على الميدان .